

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Handwritten initials:
dm, KB, KV, PP, EF, and a large signature.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes under år 1945 och ligger i Sundbybergs kommun. Fastighetsbeteckningen är Sundbyberg Rosen 5 och 6. Föreningen förvärvade fastigheten den 9 december 2003. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 38 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 7 lokaler för näringsidkare och 25 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och näringsidkare. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3154 kvm, varav 2712 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

1 st: 1 rum och kök, 19 st: 2 rum och kök, 19 st: 3 rum och kök, 1 st: 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

En energideklaration av huset har utförts under år 2008 i enlighet med Lagen om energideklaration.

Kostnad för löpande drift av fastigheten beräknas 2017 vara ungefär 1 200 000kr.

Under de närmaste åren bedömer styrelsen att det framförallt kommer att behövas läggas en del resurser på underhållet av tak och fönster/fönsterbleck. Även en större renovering av parkeringsytan är under utredning. I övrigt erfordras löpande underhåll för att motverka normalt slitage.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln samt en del teknisk förvaltning sköts av Nordstaden AB.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Thai Enjoy AB, 47 kvm + 38 kvm, 2014.12.01-2020.11.30

Thai Enjoy AB, 32 kvm + 30 kvm, 2014.12.01-2020.11.30

Thai Enjoy AB, 5 kvm, Gasolförråd 2014.12.01-2020.11.30

Frisörerna B-M o Anders Ahl, 25 kvm, 2014.10.01-2017.09.30

BGA Videoproduktion AB, 97 kvm, 2014.04.01-2020.03.31

Number One Sushi, 45 kvm + 30 kvm, 2016.03.01-2019.02.29

Abboud Adam - Restaurang, 45 kvm + 30 kvm, 2014.11.01-2017.10.31

Föreningen har även en källarlokal med 8 förråd som hyrs ut till boende i huset. Kölista sköts av den ekonomiska förvaltaren, Nordstaden AB.

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 442 kvm vilket motsvarar 14% (442/3154) av fastighetens totalyta.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar av 40 möjliga.

Under året har 6 st överlåtelser skett. 1 ansökning om andrahandsuthyrning har inkommit till styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att i första hand följa bostadsrättsföreningens stadgar och gängse regler för hyresrätter och bostadsrätter.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Information till medlemmarna

Skriftlig information i form av ett nyhetsbrev delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Viss information kan även finnas på föreningens hemsida, samt Facebook-sida.

Nya avtal

Det nya avtalet med Nordstaden, gällande tekniskförvaltning och fastighetsskötsel, började gälla 2016-04-01.
Avtal gällande installation av bergvärme skrevs med Gerox. Arbetet påbörjades 2017-01-09
Avtal om upphandling av renovering/ombyggnad av parkeringsytan skrevs med Nordstaden AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2016-05-30 haft följande sammansättning:

Ordförande:	Daniel Molnstedt
Ledamot:	Erwin Brandt
Ledamot:	Ingrid Wodelius
Ledamot:	Kerstin Overödder
Ledamot:	Erik Edvardsson
Ledamot:	Paula Parijs
Ledamot:	Kjell Victorin
Suppleant:	Susanne Öfverstedt
Suppleant:	Lena Nenzell

Föreningens firma tecknas (förutom av styrelsen) av 2 styrelseledamöter i förening.
Styrelsearvode till föregående styrelse har utbetalats med ett 1,5 basbelopp samt sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Externrevisor Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB

Internrevisor Anders Lennerdahl, Fredsgatan 11

Valberedning

Carla Teleki-Andrae och Ann Bergström-Lavin, Fredsgatan 11

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2005.08.22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Källarlokal i F11 ombyggd till förråd, för uthyrning till medlemmar.
- Beslut om att installera bergvärme istället för fjärrvärme, för uppvärmning av fastigheten.
- Beslut om att styrelsen skall upphandla och utvärdera en eventuell renovering av parkeringsytan, inkl. installation av elstolpar.
- Taket är besiktat. En del anmärkningar kommer att åtgärdas under 2017.

Föreningens ekonomi

Resultatet år 2016 visar på -168 207kr. Budgeterat var -294 448kr. Resultatet anses vara bra, med tanke på de stora avskrivningarna som görs. Totala avskrivningar för år 2016 var 975 852kr.

Bergvärmeinstallationen finansieras av eget kapital. Vid en eventuell renovering av parkeringsytan kan det krävas att föreningen ökar sina lån något.

Styrelsen jobbar aktivt med att hålla koll på alla kostnader. Bl.a. har föreningen mycket bra räntor på befintliga lån. Vid utgången av 2016 var räntan på befintliga lån 0,80%.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift 2016 var 1 268 kr per bostadslägenhet samt för lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsdelen med tillhörande mark.

Handwritten signatures and initials:
EB
FE
KV
TP
WU
ZU

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Nordstaden AB. Avtalet skrevs om i samband med att föreningen skrev ett avtal med Nordstaden AB, gällande teknisk förvaltning. Det nya avtalet började gälla 2017-01-01.

Nyckeltal 2016

Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	$1\,427\,628 / 2\,712 = 527$ kr/kvm
Lån per kvm bostadsyta kr	$17\,800\,000 / 2\,712 = 6563$ kr/kvm
Insats per kvm bostadsyta kr	$32\,796\,182 / 2\,712 = 12\,093$ kr/kvm
Genomsnittlig skuldränta %	$142\,529 / 17\,800\,000 = 0,80$ %
Fastighetens belåningsgrad %	$17\,800\,000 / 52\,194\,361 = 34,10$ %

Föreningens säte är Stockholms Län, Sundbyberg kommun

Flerårsjämförelse*

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 251 684	2 246 182	2 238 118	2 192 085	2 172 154
Balansomslutning	52 194 361	52 371 543	51 248 559	51 487 439	51 469 621
Soliditet (%)	65,06	65,16	66,82	66,94	67,00
Kassalikviditet (%)	402,32	213,98	427,92	282,67	185,00

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	32 796 182	1 603 394	1 295 586	-1 566 832
Reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar			159 645	-159 645
Årets resultat				-168 207
Belopp vid årets utgång	32 796 182	1 603 394	1 455 231	-1 894 684

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står balanserat resultat	-1 566 832
reservering till yttre fond enligt stadgarna	-159 645
årets resultat	-168 207
	-1 894 684
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-1 894 684
	-1 894 684

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials: AN, SP, EF, BY, KW, PA, WD.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 251 684</u>	<u>2 246 182</u>
		2 251 684	2 246 182
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-241 091	-121 637
Drift	3	-927 209	-977 163
Administrationskostnader	4	-133 390	-152 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 & 6	<u>-975 852</u>	<u>-906 172</u>
		-2 277 542	-2 157 460
Rörelseresultat		-25 858	88 722
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		180	1 358
Räntekostnader		<u>-142 529</u>	<u>-210 212</u>
		-142 349	-208 854
Resultat efter finansiella poster		-168 207	-120 132
Årets resultat		<u>-168 207</u>	<u>-120 132</u>

X

SB
PP
EF
KV
KW

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**Byggnader och mark
Maskiner och inventarier

Not

2016-12-31

2015-12-31

5

50 318 763

51 273 534

6

128 532149 613

50 447 295

51 423 147

Summa anläggningstillgångar

50 447 295

51 423 147

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**Kundfordringar
Skattefordran
Övriga fordringar
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

7 877

7 510

8 280

16 597

16 417

102 51489 098

126 621

121 672

Kassa och bank

Kassa och bank

1 620 445826 724**Summa kassa och bank**

1 620 445

826 724

Summa omsättningstillgångar

1 747 066

948 396

SUMMA TILLGÅNGAR**52 194 361****52 371 543**

Handwritten initials and signatures:
PP, WS, EE, and other illegible marks.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2016-12-31

2015-12-31

Not

34 399 576

1 455 231

35 854 807

34 399 576

1 295 586

35 695 162**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

-1 726 477

-168 207

-1 894 684

-1 446 700

-120 132

-1 566 832**Summa eget kapital**33 960 12334 128 330**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

7

17 800 000

17 800 000

17 800 000

17 800 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

107 535

113 875

212 828

434 238

84 696

121 106

237 411

443 213

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**52 194 361****52 371 543**

Handwritten notes and signatures:

Σ B
Kv PP
EF
EB

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	20-100
Maskiner och inventarier	10

Avsättningar

Reservering till yttre fond ska enligt stagarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	128 845	128 844
Hysesintäkter lokaler	526 961	526 560
Hysesintäkter p-platser	88 110	89 913
Årsavgifter bostäder	1 459 638	1 459 692
Fastighetsskatt	25 847	26 004
Övrigt	22 283	15 169
	<u>2 251 684</u>	<u>2 246 182</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
El	66 167	69 539
Fjärrvärme	341 563	337 320
Vatten	86 617	86 823
Sophämtning	102 795	103 858
Städning	35 400	34 200
Snöröjning	14 107	24 107
Förvaltningsarvode	111 099	160 456
Fastighetsförsäkring	27 095	25 771
Fastighetsskatt	86 870	86 100
Övrigt	55 496	48 989
	<u>927 209</u>	<u>977 163</u>

Handwritten signatures and initials: M, PP, SW, EF, HU, WD.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 4 Administration	2016	2015
Revisionsarvoden	17 818	23 492
Styrelsearvoden	67 984	65 000
Lagstadgade sociala avgifter	19 648	18 302
Övrigt	27 941	45 694
	<u>133 391</u>	<u>152 488</u>
Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	55 898 717	52 798 959
Inköp	0	3 099 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 898 717	55 898 717
Ingående avskrivningar	-4 625 183	-3 727 986
Årets avskrivningar	-954 771	-897 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 579 954	-4 625 183
Utgående redovisat värde	50 318 763	51 273 534
Redovisat värde byggnader	37 049 571	38 004 342
Redovisat värde mark	13 269 192	13 269 192
	<u>50 318 763</u>	<u>51 273 534</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	53 215 000 30 736 000	51 238 000 28 898 000
Not 6 Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	254 545	133 490
Inköp	0	121 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 545	254 545
Ingående avskrivningar	-104 932	-95 957
Årets avskrivningar	-21 081	-8 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 013	-104 932
Utgående redovisat värde	128 532	149 613
Not 7 Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån 170330 0,8%	16 500 000	16 500 000
Fastighetslån 170315 0,8%	1 300 000	1 300 000
	<u>17 800 000</u>	<u>17 800 000</u>
Not 8 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	20 206 000	20 206 000
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Bergvärme är installerad och i drift.

Frånluftsfläkten som styr all ventilation i lägenheterna i F11 gick sönder och ny är installerad.

X

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Sundbyberg 7 maj 2017.



Daniel Molnstedt



Erik Edvardsson



Erwin Brandt



Kerstin Overödder



Inger Wodelius




Paula Patrijs



Kjell Victorin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2017.



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Anders Lennerdahl
Internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Fredsgatan 11 och 13
org.nr 769606-1170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredsgatan 11 och 13 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. X

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Fredsgatan 11 och 13 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.


Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. 

Som del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2017



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Anders Lennerdahl
Lekmannarevisor